

Loteamento Fechado, Associação de Moradores, Imposição do Rateio Associativo a Quem Não é Associado

Maria Cristina de Brito Lima

Juíza de Direito do TJ/RJ. Mestranda em Ciências Jurídico-política pela Universidade de Lisboa.

Nei Pinto Baptista

Advogado - Conciliador no Juízo da 5ª Vara Cível Regional da Barra da Tijuca/RJ.

1. INTRODUÇÃO

Um grupo de cidadãos cansados de morar em grandes aglomerados urbanos, onde conjuntos de apartamentos são indistintamente mesclados com atividades comerciais e residenciais, foram atraídos para locais mais aprazíveis e ordenados para se viver.

No Brasil, a grande migração que ocorreu das áreas rurais para as cidades fez com que os centros urbanos pagassem um tributo elevado por não estarem preparados para receber a enorme população que ali vinha se instalar.

A densidade populacional em alguns bairros ultrapassou o limite da tolerância, sem que o poder público cumprisse adequadamente seu papel quanto à ocupação do solo, gerando seríssimos problemas, principalmente na segurança, limpeza e manutenção dos aparelhos públicos.

Nesse universo, os loteamentos ou desmembramentos começaram a surgir, em princípio em áreas, embora urbanas, mais afastadas, onde o povo buscava uma melhor qualidade de vida de forma ordenada.

Devido à distância, estas novas áreas eram desprovidas dos serviços básicos que o poder público deveria suprir. Assim, fechavam o seu perímetro e mantinham entradas e/ou saídas com cancelas.

Isso obrigou o núcleo que se formara devido ao fechamento ao desenvolvimento de uma estrutura organizacional para prover os recursos necessários para esta nova célula social, onde se permitisse o ideal de morar com dignidade. Formaram-se, então, as associações de moradores de loteamentos fechados.

Com o passar do tempo e com o crescimento populacional, estas áreas deixaram de ser distantes, e mesmo os loteamentos criados já em áreas atendidas pelo poder público, devido ao sucesso dos loteamentos fechados, imitaram esta forma de organização social.

Entretanto, a não existência de lei própria para o fato vem causando uma avalanche de demandas judiciais, pois alguns proprietários de lotes não concordam em participar do rateio de despesas que lhes são impostas pelas referidas associações, gerando decisões das mais diversas sobre a matéria nos tribunais.

Nesse diapasão, a apresentação deste estudo, sem a pretensão de esgotar tal assunto, será orientada, partindo-se do parcelamento do solo e desaguando na responsabilidade do fechamento de loteamentos, que é o elemento principal para o surgimento da nova célula urbana.

2. O PARCELAMENTO DO SOLO

2.1. Legislação Pertinente

Sendo o loteamento o foco das aflições, faz-se mister um estudo sobre o tema, pois dele resulta toda a essência da organização associativa que vem a ser o ápice da questão.

Anteriormente vigorava o Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937, regulamentado pelo Decreto 3.079/38, que tinha a finalidade bem definida de tutelar a relação jurídica dos adquirentes de lotes vendidos a prestação, não merecendo relevo o aspecto ur-

banístico. Este veio a ser tratado posteriormente pelo Decreto-Lei nº 271/67.

Com a promulgação da Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, foi uniformizada a disciplina do parcelamento do solo para fins urbanos, sem perder de vista as particularidades locais, ou seja, o legislador infraconstitucional reconheceu a necessidade de intervenção dos Estado e dos Municípios na questão.

Frise-se que esta lei impõe, concorrentemente com a União, competência a Estados e Municípios para legislar sobre a matéria, senão veja-se a redação do parágrafo único do artigo 1º: *"Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais."*

Assim, esta lei infraconstitucional foi recepcionada pelos artigos 24, inciso I e 30, inciso VIII da Carta Magna de 1988.

2.2 O Loteamento ou Desmembramento

Segundo o artigo 2º da Lei 6.766/79, o parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento. A definição legal vem delineada nos §§ 1º e 2º, do mesmo artigo.

Nessa linha, o texto legal citado considera loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, *com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. Já quanto ao desmembramento, tem-se este como a subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, apenas com o aproveitamento do sistema viário existente, sem qualquer abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.*

Portanto, o fato de a gleba ser desmembrada ou loteada pouca importância tem para a análise da questão principal, razão por que, doravante, o presente estudo se referirá apenas a "loteamento fechado".

2.3 Etapas do Parcelamento

O parcelamento do solo não é permitido em certos locais; assim, não havendo limitação, ou suplantadas as limitações relativas,

o loteador terá de cumprir, para devida aprovação do loteamento, as seguintes etapas:

a) Projeto do loteamento/desmembramento: conforme os artigos 6º ou 10º da Lei 6.799/79, deverá conter desenhos e memorial descritivo, que será apresentado à Prefeitura Municipal ou ao Distrito Federal, se for o caso;

b) Aprovação do projeto: conforme o artigo 12 Lei 6.799/79, o projeto é submetido a apreciação na esfera da competência do Município ou do Distrito Federal, se for o caso; pode ocorrer, no entanto, que seja deslocada esta competência para o Estado-Membro, que examinará e concederá anuência prévia para aprovação, segundo o artigo 13 da Lei 6.766/79;

c) Registro do loteamento: o projeto de loteamento deverá ser levado a registro imobiliário, artigo 18 Lei 6.766/79. Admitido o registro, o loteamento/ desmembramento passa a ser reconhecido pelo ordenamento jurídico, criando um complexo de direitos, obrigações e deveres.

Importante salientar que o artigo 22 da Lei 6.766/79 estatui que: *"desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo". Nesse momento as vias e espaços livres são destinados a um fim específico, passando ao uso comum do povo: são bens públicos.*

3. BENS PÚBLICOS

3.1 Conceito

Pode-se afirmar que bens públicos são compostos por todas as coisas que se submetem ao domínio estatal. São considerados de uso comum do povo, e se destinam a utilização geral pelos indivíduos.

O Código Civil, em seu artigo 98, dispôs que: *"São públicos os bens do domínio nacional pertencentes à União, aos Estados ou aos Municípios. Todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem."*

Ainda no Código Civil, o artigo 99, inciso I, classifica de forma mais incisiva que são bens públicos os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças.

3.2 Alienação de Bens Públicos

Existe a possibilidade de utilização de bens públicos em caráter privativo.

Para que os bens públicos sejam de uso comum do povo, considera-se que estão afetados, ou seja, possuem finalidade específica, o que passa a ocorrer depois de averbado o projeto de loteamento.

O exame levado a efeito revela que o que foi afetado a determinado fim pode, pelo ato oposto, da desafetação, ser subtraído do domínio público para ser incorporado ao domínio privado, deixando de ser inalienável para ser alienável, evidenciando que a praça, as ruas e avenidas podem deixar a categoria de bem público para se tornarem objeto do comércio jurídico-privado.

A alienação envolve a venda, a doação e a permuta, o que não se indica para o tema em estudo.

3.3 Utilização Privativa de Bens Públicos

Nessa linha, tem-se que a utilização privativa de bens públicos é a maneira mais adequada, pois a alienação pressupõe a desafetação do bem público para que ele possa ser vendido, doado ou permutado, saindo definitivamente da esfera do mobiliário público.

O contrato de concessão de uso ou o ato administrativo de permissão de uso parecem ser os mais apropriados ao apoio à utilização das ruas, praças e demais espaços públicos envolvidos.

José Cretella Jr. sustenta que a permissão de uso é "ato administrativo unilateral, discricionário e precário pelo qual o Poder Público faculta ao particular a execução de serviços ou atividades de interesse coletivo, ou o uso especial de bens públicos, a título gratuito ou remunerado, nas condições impostas pela Administração Pública"¹.

Diógenes Gasparini ensina que "permissão e autorização são atos administrativos, veiculados por decreto ou portaria, pelos quais a Administração Pública outorga a alguém, que para isso tenha demonstrado interesse, o uso privativo de um bem que lhe pertence,

¹Direito Administrativo Brasileiro, p. 327.

mediante certas condições. São revogáveis, sem indenização, salvo previsão expressa em sentido contrário, ou quando há prazo, e extintos quando o beneficiário descumprir suas obrigações"².

Para o mesmo autor, "a concessão de uso é o contrato administrativo pelo qual o Estado (União, Estado-Membro, Distrito Federal ou Município) outorga a terceiro a utilização privativa de um bem de seu domínio, para que o explore segundo os termos e condições estabelecidos. É realizado *intuitu personae*, podendo ser gratuito ou oneroso, por prazo certo ou indeterminado. É precedido de autorização legislativa e concorrência, dispensada esta nos casos previstos em lei. Pode ser revogada mediante indenização e extinta quando o concessionário não cumprir suas obrigações"³.

4. LOTEAMENTO FECHADO E SEUS ENVOLVIMENTOS

4.1 Conceito

A busca pela qualidade de vida, principalmente em relação às questões de segurança, fez com que os donos de lotes em loteamentos existentes se mobilizassem para buscar uma solução que pudesse atender ao anseio da segurança, o que também se fez sentir pelas incorporadoras de novos loteamentos. Ambos depositaram sua confiança na fundação de associações de moradores, de forma que esta pudesse prestar serviços que trouxessem maior bem estar e comodidade aos seus moradores.

O loteamento fechado consiste basicamente no fechamento através de muro ou grade no seu perímetro, sendo suas entradas e/ou saídas barradas por cancelas.

Como já visto, através da permissão ou concessão de uso, existe a possibilidade legal para a utilização de bens públicos, tais como ruas, praças, etc..., para finalidade privada, que passam a existir com o fechamento do loteamento.

Vale frisar a importância dos procedimentos necessários à regularização de loteamentos fechados, pois, se ilegais, dão azo à desobstrução das vias públicas pelo Município, que poderá demolir

² Direito Administrativo, ed. 1966, p. 369

³ Direito Administrativo, *op. cit.*, p. 369.

muros e cancelas, visto ser este ente federado dotado de poder de polícia para tal.

A ênfase a ser dada, doravante, será aos loteamentos fechados após a venda dos lotes, visto serem estes os que mais colaboram para os questionamentos. É certo que aqueles que estão em implantação devem seguir os mesmos procedimentos, já com vistas a menos questionamentos no futuro, sendo essas obrigações conhecidas desde a aquisição do lote.

4.2 O Ato Constitutivo da Associação: O seu Estatuto

Para que o loteamento seja fechado, mister se faz a constituição de uma associação de moradores, na forma e nos modos estabelecidos pelo artigo 53 e seguintes do Código Civil, com o consequente registro no Registro Civil de Pessoas Jurídicas, a fim de dar legitimidade ao grupo de donos de lotes para o pleito de fechamento junto ao Município, bem como para a assunção dos encargos administrativos gerados pelo fechamento.

Pontue-se que, com o fechamento do loteamento, os serviços públicos como coleta de lixo, varredura de ruas e especialmente a segurança deixam de ser prestados pelo poder público e se transferem para a responsabilidade da associação.

Em linhas gerais, além dos requisitos legais determinados pelo artigo 54 do Código Civil, deverá o estatuto da associação criada para atender ao mister dispor sobre os seguintes pontos:

- a) Discriminar as partes de propriedade exclusiva de cada proprietário, e as de uso comum;
- b) Especificar o destino das diferentes partes e o *quorum* para mudança do destino originário;
- c) O modo de usar as coisas e serviços comuns, as vias de comunicação, praças e espaços livres de uso dos proprietários, mediante concessão ou permissão de uso;
- d) Encargos, forma e proporção das contribuições dos proprietários para as despesas de custeio e para as extraordinárias, e o *quorum* para este fim;
- e) O modo de escolher o administrador, as suas atribuições, e definição a respeito da natureza gratuita ou remunerada das funções;

f) Será criada a assembléia dos proprietários-associados, sendo uma ordinária, com data certa de convocação, e outra extraordinária, que terá lugar todas as vezes que os interesses dos proprietários reclamarem;

g) Discriminar o complexo de direitos e deveres dos moradores, assegurando-se o uso e a fruição dos respectivos lotes, com exclusividade, direitos que serão exercitados de acordo com as normas da boa vizinhança;

h) Criar um sistema de sanções de natureza civil, visando a prevenir pagamentos em atraso de taxas e serviços extraordinários, sua forma de cobrança, e a possibilidade de promover ação a cobrança.

O registro do estatuto, portanto, assume especial relevo, na medida em que a criação e o funcionamento da associação atingirão a órbita de direito de terceiros, inclusive. Todo aquele que demandar do loteamento fechado, seja a que título for, estará submetido às normas traçadas por ele. É certo que o estatuto não se limita a disciplinar o uso das vias e espaços livres; vai mais longe, porque estabelece as normas da vida comunitária.

4.3 A Legalização do Fechamento

Constituída e registrada no Registro Civil de Pessoas Jurídicas a associação, deve-se proceder ao requerimento de fechamento junto à Municipalidade, na forma de concessão ou permissão das vias e mobiliários público que engloba. Uma vez autorizado pelo Município, proceder-se-á ao fechamento do loteamento.

4.4 Conseqüências do Fechamento

4.4.1 Com relação aos entes públicos

Com o fechamento do loteamento devidamente legalizado pelo Município, nova ordem se apresenta, porque principalmente há a desoneração da Municipalidade e do Estado-Membro, pois o fechamento impõe a inibição da entrada de serviços públicos, como a segurança preventiva (ronda policial), coleta de lixo individual, manutenção viária de parques e praças, dentre outros, passando estes serviços a serem executados pela associação de moradores.

Constata-se, assim, que não é possível a individualização desses serviços para este ou aquele morador, ou seja, não se pode privar qualquer morador do acesso à coleta, limpeza e segurança por não ser membro da associação. E isto porque o poder público afasta-se totalmente de suas obrigações e a associação os presta a todos, não podendo ser a apenas a alguns.

4.4.2 Com relação ao proprietário do lote

O proprietário de lote goza do direito de propriedade como todo e qualquer titular do domínio sobre o lote integrante de parcelamento tradicional, conhecendo, contudo, algumas restrições:

- 1) Toda gleba é cercada ou murada em seu perímetro;
- 2) O acesso é feito por um único local, como regra, mas nada impede que haja mais de um, havendo sempre portaria ou portão, com porteiro, estando o acesso interno submetido a identificação prévia;
- 3) As ruas, praças, vias de comunicação e outros logradouros ou espaços livres têm seu uso limitado aos proprietários dos lotes;
- 4) As vias de comunicação, praças e espaços livres do parcelamento continuam sendo de propriedade do Município, alterando-se apenas o direito de uso, que é retirado da coletividade e assegurado somente aos moradores do local;
- 5) Há domínio comum sobre determinados bens, tais como a cerca, alambrado ou muro que cerca o loteamento, portaria, quadra de esportes etc., enfim, serviços e bens que pertencem a todos.

5. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DE LOTEAMENTO FECHADO

5.1 A Obrigatoriedade de Atender ao Rateio Associativo

O Município, ao permitir ou conceder o uso dos aparelhos públicos nos loteamentos fechados, desonera-se da prestação dos serviços e cria, de fato, uma obrigação ligada à coisa (lote) para os proprietários de lote; em outras palavras, cria uma obrigação híbrida.

Esta obrigação pode ser também denominada de *propter rem*, i.e., obrigação por causa da coisa. Com efeito, tem-se que ela é um

misto de obrigação e de direito real, caracterizando-se pela aderência à coisa, acompanhando-a e obrigando a cada novo adquirente, embora não possa ser classificada como direito real, porque a lei assim não o faz.

Evidencia-se que os serviços fornecidos pela associação formada pelos moradores substituem-se, obrigatoriamente, àqueles prestados pelo poder público, o qual, inclusive, a obriga a prestá-los indistintamente ao loteamento no próprio contrato de permissão de uso. O fato é que o regime instituído sobre os bens públicos afetados ao loteamento impõe à associação o dever da prestação dos serviços a todos os moradores.

Por essa razão é que a cota imposta pela associação aos moradores não tem a natureza de cota associativa, mas sim de rateio de despesas relativas à prestação desses serviços, devendo, assim, ser atribuída a cada morador, independentemente de ser ou não associado.

O fato de ser associado confere, na verdade, um relevo ao morador, que poderá participar da administração da associação, contribuindo com suas experiências pessoais e dando sugestões para a melhoria dos serviços prestados à sua coletividade.

Convém esclarecer que mesmo o morador não associado pode pretender a prestação de contas da associação, pois faz parte do rateio, e isto lhe dá legitimidade para questionar até mesmo eventuais desvios financeiros da associação.

Por tudo, a obrigação do rateio das despesas tem a natureza de obrigação *propter rem*, impondo-se, portanto, a todos os proprietários, indistintamente.

5.2 A Vinculação do Proprietário à Associação

O artigo 5º, inciso XX, da Constituição de 1988 não deixa dúvidas quanto à obrigatoriedade de um cidadão associar-se, cabendo só a ele a decisão.

Contudo, verifica-se que deixou de ser relevante na questão o fato de o proprietário do lote ser membro (associado) da associação, já que o rateio das despesas se lhe impõe não por força de ser ou não associado, mas sim por ter sido o serviço prestado.

6. JULGADOS RELATIVOS À MATÉRIA

A questão levantada por este estudo é altamente discutida na jurisprudência e vem gerando as mais diversas decisões em todas as esferas judiciais, sendo de bom alvitre começar sua análise pelo verbete sumulado nº 79, do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, que assim sintetiza a questão:

ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONDOMÍNIO DE FATO. COBRANÇA DE DESPESAS COMUNS. PRINCÍPIO DO NÃO ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA.

Em respeito ao princípio que veda o enriquecimento sem causa, as associações de moradores podem exigir dos não associados, em igualdade de condições com os associados, que concorram para o custeio dos serviços por elas efetivamente prestados e que sejam do interesse comum dos moradores da localidade.

Referência: Uniformização de Jurisprudência n.º 2004.018.00012 na Apelação Cível n.º 2004.001.13327 - Julgamento em 04/04/2005- Votação: por maioria - Relator: Des. Sérgio Cavalieri Filho - Registro de Acórdão em 15/07/2005 - fls. 6469/6487.

Entendimento semelhante ao sumulado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro profere o Superior Tribunal de Justiça:

CIVIL. AGRAVO NO RECURSO ESPECIAL. LOTEAMENTO ABERTO OU FECHADO. CONDOMÍNIO ATÍPICO. SOCIEDADE PRESTADORA DE SERVIÇOS. DESPESAS. OBRIGATORIEDADE DE PAGAMENTO.

- O proprietário de lote integrante de loteamento aberto ou fechado, sem condomínio formalmente instituído, cujos moradores constituíram sociedade para prestação de serviços de conservação, limpeza e manutenção, deve contribuir com o valor correspondente ao rateio das despesas daí decorrentes, pois não se afigura justo nem jurídico que se beneficie dos serviços prestados e das benfeitorias realizadas sem a devida contraprestação. Precedentes.

AgRg no REsp 490419/SP; Relatora Ministra NANCY ANDRIGHI; Órgão Julgador T3 - Terceira Turma; Data do Julgamento: 10/06/2003; Data da Publicação/Fonte: DJ 30.06.2003 p. 248.

Diametralmente oposta, o mesmo STJ, profere a seguinte decisão:

CIVIL. LOTEAMENTO. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. COBRANÇA DE CONTRIBUIÇÃO POR SERVIÇOS PRESTADOS.

O proprietário de lote não está obrigado a concorrer para o custeio de serviços prestados por associação de moradores, se não os solicitou. Recurso especial conhecido e provido.

REsp 444931/SP; Relator Ministro ARI PARGENDLER; Órgão Julgador T3 - Terceira Turma; Data do Julgamento: 12/08/2003; Data da Publicação/Fonte: DJ 06.10.2003 p. 269; RJADCOAS vol. 52 p. 68.

Seguindo a mesma linha da Turma, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça, reafirmou o posicionamento da Turma, conforme se vê da ementa dos embargos de divergência acerca do julgamento emanado do REsp 444931:

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA. RECURSO ESPECIAL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXAS DE MANUTENÇÃO DO LOTEAMENTO. IMPOSIÇÃO A QUEM NÃO É ASSOCIADO. IMPOSSIBILIDADE.

- As taxas de manutenção criadas por associação de moradores, não podem ser impostas a proprietário de imóvel que não é associado, nem aderiu ao ato que instituiu o encargo.

EResp 444931 / SP ; Relator Ministro FERNANDO GONÇALVES; Relator p/ Acórdão; Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS; Órgão Julgador S2 - SEGUNDA SEÇÃO; Data do Julgamento: 26/10/2005; Data da Publicação/Fonte: DJ 01.02.2006 p. 427; RDDP vol. 37 p. 140.

Notória é a diversidade de entendimentos jurisprudenciais acerca da matéria. Entretanto, a maior parte dos julgados que negam procedência ao pedido de imposição do rateio aos não associados, o fazem tomando por base apenas o direito associativo, em alusão ao artigo 5º, XX da Constituição da República Federativa do Brasil.

Já os que optaram pela procedência do pedido de imposição do rateio a todos, independentemente de serem ou não associados, o fazem com arrimo no instituto do enriquecimento sem causa.

Mas o fato é que ambos deixam de examinar o ponto nodal, que vem a ser o fechamento do loteamento autorizado pelos Municípios.

7. PECULIARIDADES DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

No Rio de Janeiro ocorreu que uma grande quantidade de loteamentos foram fechados à margem da lei; com isso, os órgãos municipais responsáveis e detentores de poder de polícia procediam à desobstrução das vias.

A maioria dos moradores destes loteamentos, já tendo informalmente recebido os serviços da organização associativa, e sentindo-se satisfeitos, ficavam irredimidos com a desobstrução.

O Prefeito, sensibilizado, promulgou o Decreto nº 23.084, de 01 de julho de 2003, que dispõe sobre licença para colocação de grades e obstrutores em áreas públicas, valendo aqui transcrever o artigo 1º do referido diploma: *"Toda e qualquer licença para colocação de grades e obstrutores, assim como decisões relativas à sua manutenção ou retirada, em áreas públicas, será de decisão final do Prefeito, por encaminhamento do Secretário Municipal de Governo, ouvidas, especialmente, as Coordenações das Regiões Administrativas (Subprefeituras)"*.

Com esse Decreto, o Prefeito não só trouxe somente para si o poder de polícia, como também permitiu a legalização de vários fechamentos de loteamentos.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O ponto nodal de todo o imbróglio, segundo este estudo, está na autorização do Município para o fechamento do loteamento, pois

concedida a autorização, a situação jurídica dos moradores internos àquelas cercanias se altera, como devidamente evidenciado.

Não há qualquer dúvida de que os Municípios são legitimados para a referida autorização pela Lei de Parcelamento do Solo Urbano (nº 6.766/79).

Logo, estando o fechamento do loteamento devidamente autorizado pelo Município, e a associação legalmente constituída, a nova situação jurídica que se apresenta impõe o rateio de despesas, equivocadamente denominado de cotas associativas, a todos os proprietários de lotes, sejam eles associados ou não, visto ser imperioso que as associações sejam providas de fundos para fazer frente às despesas relativas aos serviços de que os entes públicos se desoneraram.

Cabe lembrar que, além dos serviços exaustivamente enumerados, outros custos recairão na associação, como consequência da mudança da situação jurídica que se passou com o fechamento do loteamento, como, por exemplo, os eventuais danos e furtos a automóveis que se encontram guardados intramuros no loteamento fechado, de acordo com a teoria da guarda em matéria de responsabilidade civil. 